

AVENANT A COMPROMIS DE VENTE

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

VENDEUR

La COMMUNE DE COURNONTERRAL, collectivité territoriale, personne morale de droit public, située dans le département de l' Hérault, ayant son siège à COURNONTERRAL (34660), Hôtel de Ville.

Ci-après dénommée le « VENDEUR ».

ACQUEREUR

La société dénommée **FONCIER CONSEIL-SOCIETE EN NOM COLLECTIF**, Société en nom collectif au capital de 5100000 EUROS, ayant son siège social à PARIS CEDEX 08 (75801), 19 rue de Vienne TSA 60030, identifiée au SIREN sous le numéro 732014964 et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de PARIS.

Ci-après dénommée l'« ACQUEREUR ».

PRESENCE - REPRESENTATION - HABILITATION

La COMMUNE DE COURNONTERRAL est représentée par Monsieur William ARS ;

AGISSANT :

- en sa dite qualité de Maire de la Commune de COURNONTERRAL,
- et en vertu de l'autorisation qui lui en a été donnée par le conseil municipal suivant délibération en date du ++++++++ devenue pleinement exécutoire suite à son affichage au tableau d'affichage de la mairie et sa transmission au représentant de l'Etat compétent ce jour antérieurement à la signature des présentes, ainsi déclaré, ès qualité, par le représentant de la Commune.

Une copie certifiée conforme de cette délibération est ci annexée.

Etant précisé que Monsieur William ARS, maire, affirme qu'il n'a reçu du représentant de l'Etat aucune notification d'un recours devant le tribunal administratif mais que le délai de deux mois prévu par l'article L. 2131-6 du Code général des collectivités territoriales n'est pas à ce jour purgé.

Les parties requièrent le notaire rédacteur d'établir le présent acte sans attendre la purge du délai de recours sus visé.

- La société **FONCIER CONSEIL-SOCIETE EN NOM COLLECTIF** est ici représentée Monsieur Romain **BANCAL**, Directeur Régional; agissant en vertu de la délégation de pouvoir sous seings privés électronique en date du 26 juin 2024 qui lui a été consenti par Monsieur Stéphane **LEPRETE**, agissant en qualités de gérant de :

La société **NEXITY REGIONS 13**, Société en Nom Collectif au capital de 100.000 €uros, dont le siège social est 19, rue de Vienne – TSA 60030 – 75801 PARIS Cédex 08, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 795 338 425 RCS PARIS ;

Agissant elle-même es qualités de cogérante de la société **FONCIER CONSEIL**, Société en Nom Collectif au capital 5.100.000 €uros, dont le siège social est 19, rue de Vienne – TSA 60030 – 75801 PARIS Cédex 08, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 732 014 964 RCS PARIS, nommée à cette fonction délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 17 septembre 2013.

Une impression de la délégation de pouvoir sous seings privés électronique en date du 26 juin 2024 demeure ci-annexée.

Lesquels, préalablement à l'avenant faisant l'objet des présentes, ont exposé ce qui suit :

EXPOSE

Les parties ont conclu suivant acte reçu par le notaire rédacteur des présentes, le 4 février 2025 un compromis de vente relatif au bien ci-dessous désigné.

DESIGNATION DES BIENS

1 **ARTICLE UN** - Sur la commune de **COURNONTERRAL** (34660), 9024F **IMP LOUIS FABRE**,

Un terrain à aménager en vue de la création de terrains à bâtir.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

| Section | Numéro | Lieudit | ha | a | ca |
|---------|--------|-----------------------|----|----|----|
| AR | 144 | 9024F IMP LOUIS FABRE | 01 | 56 | 67 |

2 ARTICLE DEUX :

Sur la commune de **COURNONTERRAL** (34660), 9035F rue des Bleuets,

Un terrain à aménager en vue de la création de terrains à bâtir.

A prélever sur un plus grand corps figurant au cadastre sous les références suivantes :

| Section | Numéro | Lieudit | ha | a | ca |
|---------|--------|---------|----|---|----|
|---------|--------|---------|----|---|----|

| | | | | | |
|----------------------------|-----|-----------------------|----------------------|----|----|
| AR | 146 | 9024F IMP LOUIS FABRE | 0 | 35 | 37 |
| AR | 35 | 9035F RUE DES BLEUETS | 0 | 15 | 40 |
| Contenance Totale : | | | 00ha 50a 77ca | | |

3 **ARTICLE TROIS** - Sur la commune de COURNONTERRAL (34660),
9098F RUE DES CARIGNANS,

Un terrain à aménager en vue de la création de terrain à bâtir.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

| Section | Numéro | Lieudit | ha | a | ca |
|----------------------------|--------|-------------------------|---------------------|----|----|
| AR | 98 | 9098F RUE DES CARIGNANS | 0 | 36 | 07 |
| Contenance Totale : | | | 0ha 36a 07ca | | |

Ensemble, ci-après dénommés le « BIEN ».

AVENANT

Les parties conviennent d'apporter au compromis ci-dessus visé les modifications suivantes :

I/ Modification de la condition suspensive d'obtention de permis

La condition suspensive stipulée sous le titre « **3°) Obtention de permis d'aménager devenus définitifs** » est modifiée de la manière suivante :

3°) Obtention de deux permis d'aménager devenus définitifs

La présente convention est soumise à la condition suspensive que L'ACQUEREUR obtienne :

a°) Concernant les articles UN et DEUX:

Au plus tard le 4 septembre 2025, un permis d'aménager exprès pouvant être mis en œuvre immédiatement, devenu définitif, autorisant la division de l'assiette foncière ci-dessous désignée et la réalisation de 10 800 m² de surface de plancher (SDP) minimum sur la parcelle objet des présentes, environ et sur l'ensemble de l'opération d'aménagement :

- 2 macro-lots dédiés aux logements collectifs pour 7 100m² SDP comportant :
- 3100 m² de Surface De Plancher (SDP) de logements collectifs libres minimum
- 4000 m² de SDP de logements sociaux maximum,
- 37 lots de logements individuels développant au minimum 3700 m² de SDP au total.

b°) Concernant l'article TROIS :

Au plus tard le 4 septembre 2025, un permis d'aménager exprès pouvant être mis en œuvre immédiatement, devenu définitif, autorisant la division de l'assiette foncière ci-dessous désignée et la réalisation de 1350 m² de surface de plancher minimum sur la parcelle objet des présentes, environ et sur l'ensemble de l'opération d'aménagement :

- 10 lots de terrains à bâtir libre
- 1 macro-lot dédié aux logements collectifs sociaux pour 330 m² SDP maximum

Dispositions communes aux deux permis d'aménager :

Dépôt

L'ACQUEREUR a déposé les demandes de permis d'aménager un lotissement, savoir :

- Concernant les articles UN et DEUX : le 27 décembre 2024 sous le numéro de dossier PA 34088 24 M0006.
- Concernant l'article TROIS : le 06 janvier 2025 sous le numéro de dossier PA 34088 25 M0001.

Il demeure ci-annexé les récépissés de ces demandes.

Les parties, en leur qualité de pétitionnaire et d'autorité compétente, récipiendaire des demandes, déclarent parfaitement connaître leur contenu et dispense le notaire rédacteur d'annexer aux présentes, les dossiers de demande de permis d'aménager.

Obtention du caractère définitif pour chacun des permis d'aménager

Le délai de recours contentieux contre un permis d'aménager court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage de la décision de lotir sur le terrain.

Le délai de retrait administratif court à compter du jour de la délivrance de l'autorisation.

Si le permis d'aménager exprès est accordé, **L'ACQUEREUR** s'engage à faire procéder sur le terrain à leur affichage dans les **QUINZE** jours de la réception de celui-ci, et à **justifier auprès du VENDEUR au moyen de trois constats d'huissier réalisés lors d'un premier affichage, d'un second un mois, puis un troisième deux mois, après ledit affichage.**

L'ACQUEREUR devra justifier de l'affichage à première demande du **VENDEUR** après le premier passage au moyen d'une attestation de passage délivré par huissier de justice puis après le dernier passage au moyen du procès-verbal de constat.

A défaut de justifier de l'affichage au VENDEUR comme il est dit ci-dessus, dans les huit jours de la réception d'une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, L'ACQUEREUR sera réputé avoir renoncé à la condition suspensive de l'obtention de permis d'aménager purgé du recours des tiers pour chaque permis d'aménager concerné.

Pendant la durée de la présente condition suspensive, **L'ACQUEREUR** pourra renoncer au bénéfice de ladite condition, faisant alors son affaire personnelle des éventuels recours, des frais y afférents et de l'obtention d'un permis d'aménager devenu définitif.

Cette renonciation devrait alors intervenir avant l'expiration du délai prévu pour la réalisation de la présente condition et être notifiée dans ce délai au notaire rédacteur par courrier recommandé, ou remis en mains propres ou exploit d'huissier.

En cas de non-réalisation des présentes malgré l'obtention du permis d'aménager sus visé, L'ACQUEREUR s'engage à demander son retrait à l'autorité compétente et ce à première demande du VENDEUR.

L'ACQUEREUR donne mandat irrévocable au VENDEUR de demander le retrait du permis d'aménager éventuellement obtenu, en cas de non réalisation des présentes.

Si pendant la durée de la présente condition suspensive, le permis obtenu par L'ACQUEREUR faisait l'objet d'un recours contentieux, gracieux ou hiérarchique dans les deux mois de son affichage et/ou d'un retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance, L'ACQUEREUR devra en informer le VENDEUR par courrier recommandé reçu par LE VENDEUR dans les 15 jours suivant la réception par l'ACQUEREUR de la notification du recours et du retrait.

Passé le délai de trois mois à compter de la communication au VENDEUR de l'existence d'un recours ou/et retrait sans que les parties ne se soient entendues sur la suite à donner à l'opération, les présentes seront caduques sans indemnité ni de part, ni d'autre, à moins que LE VENDEUR ne renonce dans ledit délai deux mois à la présente condition suspensive.

Autorisations données à L'ACQUEREUR :

La présente condition vaut autorisation immédiate pour L'ACQUEREUR :
de déposer à ses frais les demandes de permis d'aménager conformément aux dispositions d'urbanisme applicables,

de réaliser également à ses frais et sous sa responsabilité tous sondages, études de sol, de sous-sol, tous prélèvements, toutes analyses, afin de vérifier que la construction ne nécessitera pas, au regard du projet de L'ACQUEREUR tel qu'il est défini ci-dessus un investissement dépassant le coût normal de tels travaux. étant observé qu'en cas de non-réalisation des présentes pour quelque cause que ce soit, L'ACQUEREUR devra supprimer à ses frais toutes les traces d'études de sol effectuées.

II/ Ajout d'un Engagement de constitution d'une servitude

LE VENDEUR s'engage à constituer au profit de l'ACQUEREUR la servitude suivante, indispensable à la réalisation du programme d'aménagement projeté par ce dernier.

Les conditions de la servitude seront les suivantes :

SERVITUDE DE PASSAGE DE TOUT RESEAU SEC OU HUMIDE

Désignation fonds dominant

Parcelles acquises par l'ACQUEREUR, cadastrées section AR numéros 144, 146 et 35.

Désignation du fonds servant

Parcelle conservée par le VENDEUR, cadastrée section AR numéro 145.

Durée de la servitude

La présente servitude est constituée à compter de ce jour, à titre perpétuel, conformément aux articles 686 du Code Civil et suivants.

Conditions d'exercice de la servitude

Le propriétaire du fonds dominant aura donc un droit de passage en tréfonds **de tout réseau sec ou humide.**

Cette servitude de tréfonds s'accompagne de l'implantation de regards en surface ou enterrés et du droit de passage en surface nécessaire à la réalisation des travaux de création et d'entretien du réseau.

Les travaux de création des réseaux seront réalisés par le propriétaire du fonds dominant qui devra remettre le fonds servant en l'état après réalisation des travaux, sans délai.

Les travaux devront être réalisés conformément aux règles de l'art et à toutes les normes en vigueur.

Les travaux d'entretien des réseaux devront être réalisés par le propriétaire du fonds dominant après un délai de prévenance de huit jours sauf en cas d'intervention d'urgence.

Après toute intervention, le propriétaire du fonds dominant devra remettre le fonds servant en l'état.

Il ne pourra être édifié aucune construction ni effectué aucune plantation **sur l'assiette de ladite servitude.**

Tout aménagement de cette servitude ne pourra intervenir que d'un commun accord entre les propriétaires des deux fonds concernés.

Emprise de la servitude

Cette servitude de passage en tréfonds s'exercera **sur la bande de terrain figurant bordée de bleu sur le plan ci-annexé.**

La constitution de cette servitude est indispensable à la réalisation de la vente objet des présentes. Elle constitue une disposition dépendante de ladite vente et sa valeur est comprise dans le prix des présentes.

III- Ajout d'une clause dite « Médiation » :

MEDIATION

Conformément à l'engagement pris par le Maire envers les riverains, l'aménageur s'engage à mettre en œuvre au profit de ces derniers un dispositif de médiation et d'accompagnement/présentation privilégiée du projet après signature du PA.

Les autres conditions prévues audit compromis demeurent inchangées.

DECLARATIONS

Les parties attestent ce qui suit :

- qu'elles ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative à la protection des majeurs, susceptibles de restreindre leur capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens ;

- qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de faillite personnelle, sauvegarde de justice, liquidation des biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire ou cessation de paiement ;

- qu'ils ne font l'objet d'aucune procédure de conciliation.

Les parties déclarent :

- que préalablement à la conclusion des présentes, elles avaient échangé toutes les informations qu'elles connaissaient et qui pouvaient avoir une importance déterminante sur leur décision respective de contracter et ce qu'il existe ou non entre elles un lien particulier de confiance, conformément à l'article 1112-1 du Code civil ;
- qu'en l'absence de lien particulier de confiance les unissant, les parties qu'elles étaient également tenues de se renseigner elles-mêmes sur toutes les informations aisément accessibles ;
- qu'elles ont une parfaite connaissance que tout manquement à cette obligation est susceptible d'engager la responsabilité de la partie contrevenante.

L'ACQUEREUR déclare avoir visité le BIEN et avoir pu s'entourer de tous sachants afin d'en apprécier l'état, la consistance, l'environnement et le voisinage.

Etabli sur 7 pages.

Conformément aux dispositions du 1er alinéa de l'article 1375 du Code civil, les parties sont convenues de remettre au notaire rédacteur des présentes, constitué tiers dépositaire, l'unique exemplaire du présent acte.

Fait à PIGNAN,

Le .

Il est approuvé :

Lettres nulles :

Blancs barrés :

Lignes entières rayées nulles :

Chiffres nuls :

Mots nuls :

Renvois :

